

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
(TPRIME)

ประชุมเมื่อวันพุธที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2565 เวลา 9.48 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยนายศิวพร ชมสุวรรณ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”)

ผู้ดำเนินการประชุมกล่าวแนะนำกรรมการบริษัทและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้สอบบัญชีที่ได้เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ ดังนี้

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. คุณศิวพร ชมสุวรรณ | ในฐานะกรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และประธานในที่ประชุม |
| 2. คุณเพียงดาว วัฒนาขจร | ในฐานะกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ |
| 3. คุณสุชาติ เกียรติวิลาสติ | ในฐานะกรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ |
| 4. ดร.ปฎิมา จิระแพทย์ | ในฐานะกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะ |
| 5. คุณชัยวัฒน์ มหิตเดชกุล | ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ |
| 6. คุณเสขวิวัฒน์ ภาวสันต์ | ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ |
| 7. คุณวรรณพรรณ น้อมกล่อม | ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ |
| 8. คุณกัมพลสิทธิ์ ยงกตमुख | ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ |
| 9. คุณรัตนา จาสะ | ในฐานะผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ |

จากนั้น ประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เป็นไปตามมติคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565 โดยการประชุมดำเนินการผ่านระบบการประชุม E-AGM ของบริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบควบคุมการประชุมที่ดำเนินการตามข้อกำหนดด้านความมั่นคงปลอดภัยที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีการประเมินความสอดคล้องของระบบควบคุมการประชุมกับมาตรฐานการรักษาความปลอดภัยด้านสารสนเทศของระบบการประชุม พ.ศ. 2563 (กรณีประเมินความสอดคล้องด้วยตนเอง) ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA) ทั้งนี้จากรายชื่อที่รวบรวมได้จากวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 (Record Date) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2565 มีจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 1,175 ราย รวมจำนวนหน่วยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 547,500,000 หน่วย และได้แจ้งต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะรวมทั้งสิ้น 96 ราย ถือหุ้นทรัสต์รวมกันทั้งหมดจำนวน 218,436,500 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 39.8971 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 547,500,000 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นมาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงขอเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ก่อนที่จะเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุม ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณบัวบุชา ปุณณนันทน์ เป็นผู้ดำเนินการประชุม (“ผู้ดำเนินการประชุม”)

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ กองทรัสต์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ใช้สิทธิในการเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของกองทรัสต์ระหว่างวันที่ 20 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 20 มกราคม 2565 นั้น ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดเสนอวาระการประชุม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเผยแพร่ข้อมูลและรายละเอียดประกอบการประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุม และแจ้งข่าวผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2565 เป็นต้นมา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนการประชุม สำหรับวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 ในวันนี้ ประกอบด้วย 6 วาระการประชุม ได้แก่

- วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานสรุปประเด็นคำถามคำตอบจากการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กองทรัสต์ได้มีการนำส่งข้อมูลแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ที่เกี่ยวข้องกับรายงานผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ โพร้ม หรือเพอร์ตี (TPRIME) ประจำปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
- วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2564
- วาระที่ 3 พิจารณารับทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564
- วาระที่ 4 พิจารณารับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- วาระที่ 5 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2565
- วาระที่ 6 วาระอื่นๆ (ถ้ามี)

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า การประชุมในครั้งนี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถรับชมการถ่ายทอดสดได้ตลอดการประชุม และทุกวาระการประชุมเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ ดังนั้น จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน และชี้แจงถึงวิธีการแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามในประเด็นที่เกี่ยวข้องในแต่ละวาระผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมสามารถทำได้ โดยไปที่เมนู Chat ในโปรแกรม Zoom เพื่อพิมพ์ข้อความสำหรับส่งคำถามหรือแสดงความคิดเห็น กดปุ่ม Enter เพื่อส่งข้อความมายังระบบ หากไม่ได้ทำรายการตามที่แจ้งข้อความดังกล่าวจะไม่สามารถถึงบริษัท

ในการส่งคำถามหรือแสดงความคิดเห็นแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะต้องพิมพ์ ชื่อ-นามสกุล หรือระบุว่าท่านเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ ในข้อความทุกครั้ง เพื่อประโยชน์ในการจดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน โดยจะรวบรวมข้อคิดเห็นและคำถามของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะที่ส่งเข้ามายังระบบเพื่อให้มีการชี้แจงต่อที่ประชุมตามลำดับ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะมีคำถามหรือความคิดเห็นที่นอกเหนือจากวาระที่กำลังพิจารณาอยู่ ขอให้สอบถาม หรือแสดงความคิดเห็นในช่วงท้ายของการประชุม รวมถึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะ ให้ความคิดเห็น หรือสอบถามอย่างกระชับ และงดเว้นการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่ซ้ำกัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่น ได้ใช้สิทธิสอบถาม

ประธานฯ สอบถามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีข้อซักถามเกี่ยวกับวิธีการแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เมื่อ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ ได้เริ่มดำเนินการประชุมตามวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้ โดยมอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุมรายงานตามระเบียบวาระให้แก่ที่ประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานสรุปประเด็นคำถามคำตอบจากการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กองทรัสต์ได้มีการนำส่งข้อมูลแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ที่เกี่ยวข้องกับรายงานผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (TPRIME) ประจำปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดของที่ประชุมถึงพิจารณารับทราบรายงานสรุปประเด็นคำถามคำตอบจากการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กองทรัสต์ได้มีการนำส่งข้อมูลแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ที่เกี่ยวข้องกับรายงานผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (TPRIME) ประจำปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และได้เปิดเผยรายงานดังกล่าวในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 29 เมษายน 2564 โดยกองทรัสต์ได้แนบสำเนารายงานดังกล่าวมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในครั้ง นี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณารับทราบรายงานดังกล่าวโดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมในครั้ง นี้แล้ว ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 พิจารณารับทราบรายงานดังกล่าว

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

หลังจากนั้นเมื่อ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบเท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบรายงานสรุปประเด็นคำถามคำตอบดังกล่าวตามที่เสนอ

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2564

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดของที่ประชุมพิจารณารับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ดังต่อไปนี้

- โครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์ สัดส่วนการลงทุนทางตรงและทางอ้อมผ่านการถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้น แบ่งเป็นการลงทุนทางตรงร้อยละ 19 ในขณะที่อ้อมร้อยละ 81 เป็นการลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้นของบริษัทย่อย และแบ่งเป็นสัดส่วนของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทรัสต์ถูกแบ่งเป็นลงกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ร้อยละ 65 และร้อยละ 35 เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า
- สำหรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ณ สิ้นปี 2564 มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,528 ล้านบาท มีสัดส่วนของการกู้ยืมร้อยละ 21.49 ของสินทรัพย์รวม และการจัดอันดับเครดิตอยู่ที่ A- มีสถานะคงที่ (Stable) และกองทรัสต์ยังมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 2.84 ปี



- สำหรับอัตรการเช่าของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอัตรการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2564 โดยแบ่งเป็นอัตรการเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 79.9 โดยปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 14.2 ในขณะที่อัตรการเช่าพื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 70.5 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 14.2 นอกจากนี้ อัตรการเช่าของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีอัตรการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2564 โดยแบ่งเป็นอัตรการเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 82.9 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 7.5 ในขณะที่อัตรการเช่าพื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 81.4 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 10.6
- สำหรับอัตรค่าเช่าเฉลี่ยเห็นได้ว่าทั้ง 2 โครงการมีอัตรค่าเช่าเฉลี่ยที่ใกล้เคียงกับตลาดในปัจจุบัน โดยอัตรค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้นจะมีอัตรการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 3.2 ในขณะที่โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์นั้นจะมีอัตรการเติบโตอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.4
- จากงบการเงินรวมปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 รายได้มีอัตรการเติบโตต่อปีนับตั้งแต่ปี 2560 ถึงปี 2564 คิดเป็นร้อยละ -0.5 ในขณะที่กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายมีอัตรการเติบโตนับตั้งแต่ปี 2560 ถึงปี 2564 คิดเป็นร้อยละ 2.8 ทั้งนี้มีสาเหตุหลักๆ มาจากปี 2563 และปี 2564 ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

คุณเสทง ธียร โชติมงคล	ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มาร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่าค่าเช่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงกี่ % เมื่อเทียบกับปีก่อน
คุณสุชวัฒน์ ภาสันต์	ตอบข้อซักถามว่าสำหรับสำนักงาน Exchange Tower มีการปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 2% ส่วนร้านค้าเพิ่มขึ้นประมาณ 2% เช่นเดียวกัน สำหรับ Mercury Tower พื้นที่สำนักงานมีการปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 1.3% ส่วนร้านค้ามีการปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 4%
คุณสรการ แก้วสม	อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้นผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยได้สอบถามว่าตามที Occupancy ของทั้ง 2 อาคารลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากสถานการณ์โควิดและเนื่องจากสถานการณ์ของอาคารที่จะก่อสร้างขึ้นใน กทม. เสร็จเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ในอีกไม่กี่ปีข้างหน้าซึ่งจะทำให้พื้นที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 1 ล้านตารางเมตร และหลายอาคารใหม่ในเขต CBD เป็นเกรด A จึงอยากทราบแนวทางหรือกลยุทธ์ในการแข่งขันของกองทรัสต์
คุณสุชวัฒน์ ภาสันต์	ตอบข้อซักถามว่าสืบเนื่องจากที่มีสถานการณ์โควิดกับ Supply ที่เพิ่มขึ้น เรามองว่าจากการที่เราปล่อยเช่าพื้นที่ได้ในช่วงสถานการณ์ปัจจุบันนั้นมีโอกาสที่จะปรับตัวดีขึ้น ดังนั้นในปีนี้หรือปีหน้าเราคาดการณ์ว่า Occupancy Rate มีโอกาสปรับตัวเพิ่มขึ้น สำหรับ Supply มากกว่า 1 ล้านตารางเมตรที่จะเพิ่มเข้ามาในอนาคตนั้น ในมุมมองของเราเรามองว่าประมาณ 1-2 ปี อาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม เรามองว่าในการแข่งขันเราก็ต้องมีกลยุทธ์ ในการปรับปรุงโครงการไม่ว่าจะเป็นส่วนของอาคาร กลยุทธ์ในการหาผู้เช่า รวมถึงกลยุทธ์ทางด้านราคา เราพยายามปรับปรุงอาคารของเราให้ทันสมัย เพื่อให้แข่งขันกับ Supply ใหม่ที่เกิดขึ้นได้ สิ่งสำคัญที่สุดของอาคารของเราคือ ทำเลที่อยู่ในทำเลที่ดี มีการคมนาคมที่สะดวก เพราะฉะนั้นเรามองว่า Supply ที่ปรับเพิ่มขึ้นมานั้นอาจจะกระทบกับเรา แต่เรามองว่าเราสามารถที่จะ

ปรับตัวและรับมือกับการแข่งขันและเพิ่มศักยภาพของตึกเราให้แข่งขันกับผู้ให้เช่ารายใหม่ๆ ในตลาดได้

คุณปณชัย ก่อสวัสดิ์วีรกุล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่า Occupancy Rate ของปีนี้จะเป็นอย่างไรหากเทียบกับปี 2021 และ Occupancy ในอนาคตอย่างไรในปี 2023 จะสามารถกลับไปเท่ากับปี 2019 ได้หรือไม่

คุณสุชวัฒน์ ภาวสันต์ ตอบข้อซักถามว่าเบื้องต้นในปีที่เราตั้งเป้าหมายว่า Occupancy Rate เราจะอยู่ประมาณที่ 90% ส่วนในปีหน้าเราคาดการณ์ว่าเราจะพยายามปรับเพิ่มขึ้นให้ได้มากกว่านั้น และคิดว่าต้องใช้เวลาประมาณ 2 ปีที่จะให้ Occupancy Rate เรากลับไป ณ จุดเดิม ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ของโควิดและสถานการณ์เศรษฐกิจของโลกด้วยว่าจะมีการปรับตัวไปในทิศทางใด

คุณสหธง ชีร โขติมงคล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่าภาษีที่ดินมีผลกระทบกับกำไรมากขนาดไหน และผู้เช่าเป็นคนจ่ายภาษีที่ดินหรือไม่

คุณวรรณพรรณ น้อมกล่อม ตอบข้อซักถามว่าสำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากเราได้ประมาณการกำไรของปี 2565 ไว้ที่ 100% โดยไม่ได้รับส่วนลดเช่นปีที่ผ่านมามีไว้เรียบร้อยแล้ว จึงคิดว่าไม่น่าจะกระทบกับกำไรที่เราคาดการณ์ไว้หากถูกคิดภาษีที่ 100% ในปีนี้

คุณสุชวัฒน์ ภาวสันต์ ตอบข้อซักถามว่าสำหรับการจ่ายภาษีที่ดิน เรามีทั้งส่วนที่ผู้เช่ารับภาระในการจ่ายภาษีและส่วนที่เรารับภาระภาษีเอง แต่อย่างไรก็ได้เรียนคือในการทำ Budget แต่ละปีเราจะ Forecast ภาษีที่ดินเต็มจำนวนไว้เรียบร้อยแล้ว เพราะฉะนั้นเราเลยมองว่าภาษีที่ดินที่เรียกเก็บในปีหน้าหากที่เก็บ 100% ก็จะสามารถชดเชยกับ Budget ที่เราใส่ไว้ที่ 100% อยู่แล้ว ดังนั้นกำไรที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นในปีนี้นี้จึงคิดว่าไม่กระทบกับการคาดการณ์ของเราที่ตั้ง Budget ไว้

คุณเวทยา จังสมบัติศิริ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่าผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายคิดเป็นกี่ % และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นบริษัทลักษณะใดของทาง Exchange Tower และ Mercury Tower

คุณวรรณพรรณ น้อมกล่อม ตอบข้อซักถามว่า ณ ปัจจุบันอาคาร Exchange Tower ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกอยู่ที่ประมาณ 41% ในขณะที่อาคาร Mercury Tower ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกอยู่ที่ประมาณ 48.5% ของพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมด

คุณสุชวัฒน์ ภาวสันต์ ตอบข้อซักถามว่าในการปล่อยเช่าให้กับผู้เช่า เรามองกลุ่มเป้าหมายเป็นทุกๆ Sector เพื่อกระจายความเสี่ยงในการที่ธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์เศรษฐกิจหรือสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด เพราะฉะนั้น ณ ปัจจุบันจะมีการกระจายตัวของกลุ่ม Sector ของผู้เช่าในแต่ละตึกอยู่

- คุณสทง ชีร โชติมงคล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่ามีกรณีลดค่าเช่าเพื่อให้ผู้เช่าอยู่ต่อหรือไม่
- คุณสุชวัฒน์ ภาวสันต์ ตอบข้อซักถามว่าในปีที่ผ่านมาเรามีนโยบายการให้ความช่วยเหลือผู้เช่าโดยการปรับลดค่าเช่า ซึ่งหากพิจารณาจากงบการเงินก็จะเห็นว่ามีการปรับตัวลดลงของรายได้ค่าเช่าค่าบริการ ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการให้ส่วนลดผู้เช่า และในปีนี้มีมาตรการตั้ง Budget ในส่วนของการให้ความช่วยเหลือผู้เช่าไว้แล้วขึ้นอยู่กับสถานการณ์และแต่ละรายว่าจะได้รับส่วนลดเท่าไร
- คุณวิทยา จังสมบัติศิริ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่ามีแนวคิดที่จะทำ Co-working Space หรือไม่ และที่ Exchange Tower มี Commercial Space ที่ว่างอยู่ขนาดค่อนข้างใหญ่ มีการทำการตลาดในการหาผู้เช่าอย่างไร
- คุณสุชวัฒน์ ภาวสันต์ ตอบข้อซักถามว่าปัจจุบันเรามีการศึกษา Co-working Space ซึ่งปัจจุบันในตึกของเราก็มี Co-working Space อยู่แล้ว โดยตึก Exchange มี Co-working Space อยู่ 1 ราย และ Mercury มีอีก 1 ราย ในการศึกษาที่จะทำ Co-working Space เพิ่มเติมนั้น เราได้ทำการศึกษาเพิ่มเติมอยู่กับผู้ให้บริการ Co-working Space อีกประมาณ 3 ราย สำหรับพื้นที่ commercial space ที่ว่างดังกล่าวเรามีทีม Marketing ที่หาผู้เช่าเอง และมีการร่วมมือกับทาง Agent ทุกๆ Agent ในการปล่อยเช่าพื้นที่เช่า ซึ่งเราคิดว่าภายในปีนี้ น่าจะมีข้อดีให้กับผู้ถือหุ้นสำหรับในส่วน Retail Space ที่อาจจะได้ผู้เช่ากลับมา

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2564 เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ตามที่เสนอ

วาระที่ 3 พิจารณารับทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมพิจารณารับทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่กองทรัสต์มีการดำเนินงาน

- รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข งบการเงินของกองทรัสต์แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร้ม พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

- จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,528.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 50.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.5 โดยส่วนมากมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าประมาณ 93.5 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันกองทรัสต์ยังมีการลดลงของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าประมาณ 29.7 ล้านบาท ในขณะที่ กองทรัสต์มีหนี้สินรวมประมาณ 2,739.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 100.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.8 โดยส่วนมากมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าประมาณ 145.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 96.2 ทำให้มีสินทรัพย์สุทธิประมาณ 6,788.3 ล้านบาท ลดลงประมาณ 50.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

งบกำไรขาดทุน

- ตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 811.3 ล้านบาท ลดลงประมาณ 112.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.2 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงประมาณ 109.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.0 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 440.5 ล้านบาท ซึ่งลดลงประมาณ 6.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 1.5 โดยเกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงประมาณ 8.7 ล้านบาท และ 18.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 22.7 และร้อยละ 22.1 ตามลำดับ ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 370.8 ล้านบาท ลดลงประมาณ 106.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 22.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบการเงินรวมประมาณ 54.6 ล้านบาท ลดลงประมาณ 425.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 114.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 316.2 ล้านบาท ลดลงประมาณ 532.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 62.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

งบกระแสเงินสด

- จากงบการเงินรวมงวดปีสิ้นสุด 2564 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงประมาณ 213 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 33.6 และกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินลดลงประมาณ 47 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 9.8 ทำให้เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปีลดลงประมาณ 10 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

- คุณสหทรง ชีร โขติมมงคล** ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าอยากทราบรายละเอียดของการขาดทุนจากเงินลงทุน 54 ล้านบาท และสืบเนื่องจากคำถาม การขาดทุนจากเงินลงทุน 54 ล้านบาท ถามเพิ่มเติมว่า ถ้าอย่างนั้นต้องขาดทุนจากการประเมินทุกปีหรือไม่
- คุณสุชวัฒน์ ภาสันต์** ตอบข้อซักถามว่ารายการขาดทุนจากการประเมินค่า 54 ล้านบาทมาจากการประเมินมูลค่าของอาคาร Mercury Tower เนื่องจากในปีก่อนหน้าเรามีการเปลี่ยนเจ้าผู้ประเมิน เพราะฉะนั้นมุมมองต่อเศรษฐกิจหรือมุมมองต่อสมมติฐานต่างๆมีการเปลี่ยนไป รวมถึงระยะเวลาในการเช่าตอนนี้เหลือระยะเวลา 13 ปี ทำให้มีการขาดทุนจากการประเมินค่าเป็นจำนวน 54 ล้านบาทดังกล่าว และไม่จำเป็นทุกปี เนื่องจาก 75% ของเราคืออาคารที่เป็น Freehold ซึ่งถ้าเกิดตามทฤษฎี โดยปกติแล้วมูลค่า Freehold มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นทุกๆปี เพราะฉะนั้น Freehold เรามี 75% คิดเป็นสัดส่วนที่มากกว่า Leasehold ตามทฤษฎีแล้วในอนาคต อย่างไรก็ตามมูลค่าของตึก Freehold สามารถที่จะหักกลับขาดทุนจากการประเมินค่าในส่วนของ Leasehold ได้ แต่ว่าถ้าเกิดในความเป็นจริงมีสถานการณ์อย่างเช่นปีที่ผ่านมามี โควิดเกิดขึ้นมา อาจจะมีข้อยกเว้นในบางสถานการณ์อย่างที่เกิดขึ้นมา
- คุณเปรมชัย ก่อสวัสดิ์วรกุล** ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าหลังจากนี้ไปจะต้องนำเงินสดมา Renovate หรือลงทุนเทคโนโลยีบ้างหรือไม่ ถ้ามี มี Budget ปีละเท่าไร
- คุณสุชวัฒน์ ภาสันต์** ตอบข้อซักถามว่าอย่างที่เรียนตามวาระที่ 2 เราต้องมีการปรับปรุงอาคารให้มีการแข่งขันกับ Supply ใหม่ๆ ที่จะเกิดขึ้น 2 ปีที่ผ่านมาเรามีการปรับปรุงอาคารมาตลอดทั้ง 2 ตึก อาคาร Mercury Tower เรามีการปรับปรุงในส่วนของลิฟต์ใหม่หมดเลย ส่วนของ Exchange Tower เรามีการปรับปรุง ในส่วนของ Turn Style และที่จอดรถ เพราะฉะนั้นการ Renovate เราจะมีการ Renovate ทุกปีอยู่แล้ว โดยเราจะมีการตั้ง Budget CAPEX ไว้ทุกปีอยู่แล้ว เพื่อจะแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายที่ต้อง Renovate หนักๆ ในปีใดปีหนึ่ง ดังนั้นเราทยอยทำทุกปีดีกว่า
- คุณวิทยา จังสมบัติศิริ** ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าในการประเมิน ใช้อัตราดอกเบี้ยเท่าไร เพราะดูเหมือนว่าปัจจุบันจะมีการขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะมีผลกระทบต่อ การประเมินอย่างไร และน่าจะมีผลกระทบต่อ Mercury มั้ยครับ เพราะว่าไม่ได้เป็น Freehold
- คุณสุชวัฒน์ ภาสันต์** ตอบข้อซักถามว่าถ้าเป็น Discount Rate ในส่วนของตึก Freehold จะอยู่ที่ประมาณ 8.5% Leasehold 10% และในส่วนของ Discount Rate ในการประเมินมูลค่า คิดว่ามีผลกระทบอาจจะไม่เยอะเพราะว่า Discount Rate ของผู้ประเมินมีส่วนหนึ่งที่มาจากราคาดอกเบี้ยจริง แต่โดยรวมแล้ว ส่วนใหญ่จะมาจากอัตราผลตอบแทนในการขายตึกในตลาด ว่ามูลค่าในการขายตึกได้ ผลตอบแทนประมาณเท่าไร ส่วนใหญ่มาจากจุดนั้นมากกว่า นอกจากนี้ Discount Rate จริงๆ แล้วมุมมองของอัตราดอกเบี้ยนโยบายต่อ Freehold & Leasehold จะไม่ได้แตกต่างกัน ในการทำ Discount Rate ของผู้ประเมิน

- คุณวิทยา จังสมบัติศิริ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าขาดทุนที่เกิดขึ้น 50 ล้านบาท จาก Exchange Tower และ Mercury สัดส่วนเท่าไร
- คุณวรรณพรรณ น้อมกล่อม ตอบข้อซักถามว่าสำหรับขาดทุนประเมินมูลค่าของปี 2564 ประเมิน Asset ของโครงการ Exchange Tower กำไรจากปีก่อนหน้าประมาณ 200 กว่าล้านบาท ในขณะที่ Mercury Tower เมื่อเทียบกับมูลค่าของปีก่อนหน้านั้นขาดทุนประมาณ 178 ล้านบาท รวมทั้งสองดัดเทียบกับปีก่อนหน้า
- คุณสุชวัฒน์ ภาวสันต์ ตอบข้อซักถามว่า Exchange Tower มีกำไรจากการประเมินค่าประมาณ 224 ล้านบาทและขาดทุนจาก Mercury Tower ประมาณ 178 ล้านบาทเป็นการประเมินมูลค่าของอาคาร แต่เมื่อบันทึกที่งบการเงินทำให้มูลค่าของอาคาร Exchange Tower ต้องบันทึกเป็นมูลค่าหุ้น ดังนั้นเมื่อบันทึกเป็นมูลค่าหุ้นจึงจะมีกำไรจากการประเมินมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 126 ล้านบาท ทำให้เมื่อเอา 126 ล้านบาทไปลบกับขาดทุนจากการประเมินค่าของ Mercury Tower ประมาณ 178 ล้านบาทจะได้เท่ากับส่วนขาดทุนจากการประเมินค่าในงบการเงินรวม โดยส่วนเกินจาก 126 ล้านบาทที่เป็นกำไรของมูลค่าหุ้นของ Exchange Tower มาจากมาตรฐานการบัญชีในการบันทึกทำให้มีส่วนต่างปรับตัวเพิ่มขึ้น
- คุณเพียงดาว วัฒนายากร ตอบข้อซักถามว่าอาจจะดูสับสนนิดหน่อย เมื่อเราดูประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรม อัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในสมการผู้ประเมินจะเป็นผู้กำหนด ซึ่งไม่ค่อยเปลี่ยนแปลงเท่าไรนัก ไม่ว่าภาวะดอกเบี้ยจะลดต่ำลงในช่วง 5-7 ปีที่ผ่านมา หรือดอกเบี้ยแนวโน้มกำลังจะขึ้นในตอนนี้ สมการผู้ประเมินจะไม่ค่อยเปลี่ยนแปลงอัตรา Discount Rate เท่าไรนัก เพราะฉะนั้น หากมีแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยขึ้นก็อย่าเพิ่งกังวลกับ Discount Rate เพราะจะไม่มีการปรับตัวที่รุนแรง อย่างที่คุณสุชวัฒน์ได้เรียนแจ้งไปแล้วว่าจะมีผลเรื่อง Operation เป็นหลักมากกว่า เช่น การประเมิน Occupancy Rate และประเมินสถานะเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่ายุติธรรมไม่ใช่ขาดทุนจริง เวลาเศรษฐกิจดีขึ้นเราเรียกผู้ประเมินมาประเมินใหม่ ตัวเลขอาจปรับขึ้นมาเป็นกำไรจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ดี ตัวเลขนี้เป็นเพียงมาตรฐานบัญชีเพื่อสะท้อนสถานะของทรัพย์สินในขณะนี้ แต่มันจะปรับปรุงได้เมื่อสถานะเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงไป
- คุณสรากร แก้วสม อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้นผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยได้สอบถามว่าขณะที่รายได้ในปี 2564 ลดลงมากกว่าปี 2563 คือจาก 924 ล้านในปี 2563 มาเป็น 811.32 ล้าน ในปี 2564 แต่ต้นทุนการเช่าและบริการในปี 2564 ปรับเพิ่มสูงกว่าปี 2563 กล่าวคือในปี 2563 ต้นทุนการให้เช่าและบริการคือ 129.71 ล้านบาท และปี 2564 คือ 155.53 ล้านบาท อยากทราบว่ารายได้ปี 2564 ลดลง แต่ต้นทุนการเช่าและบริการในปี 2564 ปรับเพิ่มขึ้นเพราะเหตุใด และเนื่องจากทรัสต์มีการกู้ยืม โดยใช้หุ้นกู้ดอกเบี้ยคงที่และมีอยู่ชุดหนึ่งที่มีจำนวน 1,000 ล้านบาท จะหมดอายุในเดือนมกราคม ปี 2566 หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นในปีนี้หรือปีหน้าคาดว่ากองทรัสต์จะได้รับผลกระทบอย่างไรและมีการเตรียมการรับผลกระทบอย่างไร

- คุณสุชวัฒน์ ภาวสันต์** ตอบข้อซักถามว่าสำหรับรายได้ที่ลดลงนั้นส่วนหนึ่งมาจากการให้ความช่วยเหลือผู้เช่าโดยการให้ส่วนลด และอีกส่วนหนึ่งเป็น Occupancy Rate ที่ปรับตัวลดลง สำหรับต้นทุนที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นนั้น อย่างที่ได้เรียนตั้งแต่ต้นไว้ว่าส่วนใหญ่มาจากการปรับปรุงอาคารทั้ง 2 อาคารให้มีความทันสมัยและแข่งขันกับ Supply ที่จะเกิดขึ้นใหม่ได้ดี สำหรับหุ้นที่กำลังจะครบอายุนั้น ตอนที่เรารอหุ้นกู้เมื่อ 3 ปีที่แล้ว เรามองว่าดอกเบี้ยมีการเปลี่ยนแปลงได้ไม่ว่าจะเป็นในทางดีหรือร้าย เราเลยแบ่งหุ้นกู้ออกเป็น 2 ชุดคือ 3 ปี กับ 7 ปีตั้งที่ทุกท่านทราบ ก็เพื่อกระจายความเสี่ยงในการที่ดอกเบี้ยขึ้นหรือลง ดังนั้นชุดแรกที่กำลังจะครบอายุประมาณ 1,000 ล้านบาท ปัจจุบันเราได้มีการปรึกษากับผู้ให้กู้อันรวมถึง underwriter ที่จะออกหุ้นกู้ว่าปีหน้าเราจะไปในทิศทางไหน นอกจากนี้เรามองว่าเรายังมีทางเลือกในการนำเงินสดสภาพคล่องชำระเงินกู้ไปบางส่วนได้เพื่อลดภาระอัตราดอกเบี้ยที่เราต้องจ่าย ซึ่งในมุมมองของอัตราดอกเบี้ยอาจมีการปรับเพิ่มขึ้น แต่ในมุมมองการจ่ายดอกเบี้ยอาจไม่ได้รับผลกระทบมากเกินไปตามอัตราดอกเบี้ยที่ปรับเพิ่มขึ้น
- คุณสหธง ชีร โขติมงคล** ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่าถ้ามีการลดค่าเช่าให้ผู้เช่าทำไมค่าเช่าเฉลี่ยถึงเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563
- คุณสุชวัฒน์ ภาวสันต์** ตอบข้อซักถามว่าการลดค่าเช่าไม่ใช่การลดค่าเช่าเฉลี่ย แต่เป็นการให้ความช่วยเหลือในแต่ละเดือนมากกว่า ซึ่งการให้ความช่วยเหลือในแต่ละเดือนจะไม่มีผลกระทบต่อค่าเช่า ดังนั้นค่าเช่าเฉลี่ยจะไม่ได้รับผลกระทบเพราะเราให้ความช่วยเหลือในการให้ส่วนลดเพียงชั่วคราวไม่ได้เป็นการแก้สัญญาให้เป็นการลดค่าเช่าถาวรตลอด 3 ปีหรือตลอดสัญญา
- คุณเพียงดาว วัฒนายากร** ตอบข้อซักถามว่า Performance ของตึกเราถือว่าอยู่ในเกณฑ์ดีมาก ถ้าเทียบกับที่อื่นๆ ถ้าเราไม่คิดถึงการประเมินมูลค่าจากมูลค่ายุติธรรม Performance เราลดลงเพียง 29% คือถ้าโรสุทธิจากการลงทุนเราลดลงเพียง 29% ซึ่งถือว่ากระทบน้อยมากเมื่อเทียบกับทุกสิ่งทุกอย่างที่ทุกคนกำลังเจออยู่ตอนนี้ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องโควิด เรื่องเศรษฐกิจ หรือเรื่องสงครามหรืออะไรก็ตามจึงอยากจะขอให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านมั่นใจใน Performance ของเราว่าเท่าที่เราประคองตัวมาได้ถึงตอนนี้ เราประคองตัวมาได้เป็นอย่างดีและมีการวางแผนที่จะทำให้ดีขึ้นเรื่อยๆ และอยากให้มั่นใจใน Location ซึ่งสำหรับอสังหาริมทรัพย์แล้วคำตอบเดียวคือ Location ซึ่ง Location ของทั้ง 2 ตึกเราเป็น Location ที่ดี และเรามีต้นทุนที่ต่ำกว่าคู่แข่งนั้น ไม่ว่าจะเป็นเพิ่มมาอีก 1 ล้านบาทรวมเมตรอย่างที่คุณถือหุ้นกล่าวเราก็พร้อมสู้และขอให้มั่นใจว่าเราสู้ได้

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณารับทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 ตามที่เสนอ

วาระที่ 4 พิจารณาปรับรายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมพิจารณาปรับรายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในปี 2564 สรุปได้ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยสรุปดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินนั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอยู่ก่อนมีการเพิ่มทุนกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
 - 1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิด (Unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - 2) การหักเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทราบล่วงหน้า
 - 3) การหักรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้วแต่กรณี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินนั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)
 - 4) การหักเงินสำรองเฉพาะเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นชนิดที่ให้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
2. สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในบริษัทไม่เต็มรอบปีบัญชี ให้ใช้กำไรสุทธิในช่วงเวลาที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าว โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม
3. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
5. หลักเกณฑ์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ในรอบปีบัญชี 2564 กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาจากกำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. รวมทั้งสิ้นจำนวน 271,669,500 บาทหรือคิดเป็นจำนวน 0.4962 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลดทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากสภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์อ้างอิงตามข้อ 5.2.1, 5.2.4 และ 5.2.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งสิ้นจำนวน 95,210,250 บาทหรือคิดเป็นจำนวน 0.1739 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

คุณสหรง ชีร โชติมงคล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่ามีนโยบายการลดทุนอย่างไรกับปีที่เหลือในการเช่าตึก Mercury

คุณสุชวัฒน์ ภาวสันต์ ตอบข้อซักถามว่าปีที่ผ่านมา การลดทุนของเราจะมาจาก 3 ส่วน ส่วนแรกมาจากค่าเสื่อมราคาที่เราลงทุนในบริษัท Exchange Tower ส่วนใหญ่คิดว่าประมาณ 75% ของส่วนลดทุนทั้งหมด ส่วนที่สองจะเป็นในส่วนของ Set Up Cost ในการจัดตั้งกองที่ทยอยตัด 5 ปี ตามมาตรฐานบัญชีเก่า ส่วนที่ 3 จะเป็นในส่วนของดอกเบี้ยหรือค่าเช่าที่เป็น Straight Line ที่นำมาลดทุน ซึ่งในปีในส่วนของ Set Up Cost จะหมดไปแล้วจึงจะไม่มีลดทุนในส่วนนี้แล้ว ในส่วนของค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้นร้อยละ 75 เรายังมองว่าประมาณอีก 5 ปีข้างหน้า ค่าเสื่อมราคาส่วนใหญ่ของ Exchange Tower จะตัดหมด หลังจากปีที่ 5 ไปปีที่ 6 ก็จะไม่มีส่วนนี้เท่าไรแล้ว ดังนั้น ถ้ามองไปในอนาคต การลดทุนจากการประเมินของ Mercury Tower ถ้าเป็นสถานการณ์ปกติที่ Exchange Tower ซึ่งเป็น Freehold สำหรับการประเมินมูลค่าจะไม่มีผลกระทบต่อเป็นพิเศษ เราก็มองว่าการประเมินมูลค่าในส่วนของ Gain นำมาหักลบกับ Loss ได้ เพราะฉะนั้นคิดว่าการลดทุนจาก Unrealized Loss จากการประเมินมูลค่าจะไม่กระทบเป็นสัดส่วนที่มากหรืออาจจะไม่มีเลย ทั้งนี้ ตามกฎประกาศของ ก.ล.ต. ฉบับใหม่ ไม่ได้ระบุเรื่อง Unrealized Loss มาหักก่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยแล้ว จึงคิดว่าในส่วนนี้อาจจะไม่ได้รับผลกระทบ

คุณเปรมชัย ก่อสวัสดิ์วรกุล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่าเงินปันผล เงินลดทุนรวมกันทั้งปี 0.6536 บาท อนาคตคาดหวังที่จะได้แบบนี้ทุกปีได้หรือไม่

คุณสุชวัฒน์ ภาวสันต์ ตอบข้อซักถามว่าสำหรับประโยชน์ตอบแทนเราพยายามไม่ให้ต่ำกว่าปีที่แล้ว และในอนาคตต้องขึ้นอยู่กับสถานการณ์เศรษฐกิจและสถานการณ์ต่างๆ ด้วยว่าจะกระทบมากน้อยขนาดไหน แต่อย่างไรก็ตาม เราจะยังคงพยายามอย่างเต็มที่ให้ผู้ถือหน่วยได้รับผลตอบแทนมากที่สุด

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในปี 2564 เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในปี 2564 ตามที่เสนอ

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2565

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดของที่ประชุมพิจารณาเรื่องการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2565

รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2565 โดยเสนอผู้สอบบัญชีที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ดังนี้

1. นางสาวรัตนา จาละ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3734 และ/หรือ
2. นางสาวสมใจ คุณปสุต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4499 และ/หรือ
3. นางสาวรัชดา ยงสวัสดิ์วิณิช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4951

ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีทั้ง 3 ท่าน ล้วนแต่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด มีประสบการณ์เป็นระยะเวลายาวนานและอยู่ในสังกัดของบริษัทผู้สอบบัญชีที่มีชื่อเสียง มีความน่าเชื่อถือและเป็นที่ยอมรับอย่างมาก โดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้มอบหมายให้ผู้สอบบัญชีคือ คุณรัตนา จาละ เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความคิดเห็น รวมถึงลงลายมือชื่อต่องบการเงินของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องนับแต่รอบระยะเวลาบัญชีปี 2559 จนถึงปัจจุบัน รวมรอบปีบัญชี 2565 เป็นระยะเวลาติดต่อกัน 7 ปีบัญชีซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องทุกประการ อีกทั้งบริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัดและผู้สอบบัญชีนั้นไม่มีความสัมพันธ์หรือมีส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ รวมถึงยังมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ตามวิชาชีพของผู้สอบบัญชี หากเกิดกรณีทั้ง 3 รายดังกล่าวข้างต้น ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ทำหน้าที่แทนได้ โดยค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2565 คือ 1,048,500 บาทซึ่งเป็นอัตราคงเดิมกับค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2564

สำหรับรายละเอียดข้อมูลประวัติ ประสบการณ์ และความสามารถของผู้สอบบัญชีทั้ง 3 ราย เป็นดังปรากฏตามเอกสารแนบ 3 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเรียบร้อยแล้ว

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาเรื่องการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2565 เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2565 ตามที่เสนอ

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

- คุณวิทยา จังสมบัติศิริ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่ากองทรัสต์มีแนวคิดเพิ่มขนาดกองทุนหรือไม่
- คุณชัยวัฒน์ มหัทธเดชกุล ตอบข้อซักถามว่าในระยะเวลาที่ผ่านมาเรามีการศึกษาอาคารใหม่เพื่อจะเพิ่มทุนและลงทุนในอาคารที่น่าสนใจอยู่ตลอดเวลาทั้งในประเทศและต่างประเทศ แม้ภายใต้สถานการณ์โควิดก็จะมีข้อมูลอาคารต่างๆ ที่น่าสนใจเข้ามาให้เราศึกษาตลอดเวลา เพียงแต่ว่าที่ผ่านมาเรายังพบว่ารายได้อาคารกับผลตอบแทนของอาคารเหล่านั้นเมื่อเทียบกับราคาที่ได้ประกาศที่จะขายยังไม่สอดคล้องและยังไม่น่าสนใจที่จะลงทุนในตอนนี ทำให้เราชะลอแล้วเก็บเอาไว้ก่อนเพื่อรอโอกาสที่ดีและมีโอกาสที่จะเข้าลงทุนในตึกที่น่าสนใจที่จะให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่างับผู้ถือหุ้นของ TPRIME ต่อไป ซึ่งเราจะยังคงศึกษาอยู่เรื่อยๆ
- คุณสหรง ชिर โฉติมงคล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ให้ข้อเสนอแนะให้ทำการตลาดเชิงรุกมากกว่ารอให้ลูกค้าเข้ามาติดต่อตนเอง
- คุณสุชวัฒน์ ภาวสันต์ ตอบข้อเสนอแนะว่ารับทราบ ทั้งนี้ปัจจุบันเราก็ทำการตลาดเชิงรุกอยู่แล้ว และมีการหาผู้เช่าทั้งในส่วนของออฟฟิศและ Retail โดยมีการออกไปหาลูกค้าเองและมีการติดต่อผ่าน Agent แต่ละรายมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นเจ้าใหม่เจ้าเก่า
- คุณชัยวัฒน์ มหัทธเดชกุล ตอบข้อเสนอแนะว่าเราพยายามรวบรวมสิ่งที่เราในฐานะคณะทำงานจะทำให้ปี 2565 ที่มีการแข่งขันในเรื่องของตลาดออฟฟิศและ Retail ก่อนข้างสูง ในพื้นที่ CBD ของกรุงเทพฯ อย่างที่คุณเพียงดาวได้พูดไว้แล้วก็คือว่าอาคาร Exchange Tower และ Mercury ของเราได้เปรียบในเรื่องของ Location ซึ่ง Exchange Tower มีรถไฟฟ้า 2 สายพาดผ่านบริเวณแยกอโศก ส่วน Mercury Tower มี BTS ชิดลม ซึ่งเป็นหลักที่จะตอบรับการ Access ได้ และถือว่าเป็น Location ที่จะสามารถแข่งขันในตลาดได้ค่อนข้างสูง ซึ่งตึกใหม่ๆ จะไม่ได้อยู่ในสุขุมวิท Line จะถือว่าเป็นรองลงมา นอกจากนี้ เรายังมีความยืดหยุ่นในการเจรจาเพื่อ Renew สัญญาอยู่กับลูกค้าเดิม สำหรับพื้นที่ว่างอยู่นั้นเรามีการ Approach โดยตรงและมีการทำงานร่วมกับ Agent มากขึ้น ในการที่จะ Approach ลูกค้าโดยเรามีการขึ้นเป็น short list ให้ Agent เข้าไปติดต่อโดยตรง และเป็นสิ่งที่เราทำมาก่อนช่วง Covid แล้ว ตามที่ท่านได้แนะนำเราก็จะเน้นตรงจุดนี้มากขึ้น ในวันนี้เป็นการเปรียบเทียบปี 2563 เทียบกับปี 2564 เป็นหลัก จึงขอเรียนทุกท่านว่าในปีนี้มีเริ่มมีสัญญาณที่ดีในเรื่องของลูกค้าใหม่ๆ ที่จะเข้ามาในพื้นที่เช่าของโครงการที่ Exchange Tower และ Mercury Tower ในช่วงไตรมาส 1 นี้ โดยเราพบว่าสามารถปิดพื้นที่ใหญ่ๆ ที่เป็นพื้นที่ Retail และพื้นที่ Office ได้ ในขณะที่เดียวกันการ Renew กับลูกค้าเดิมก็มีเกณฑ์สำเร็จค่อนข้างสูง ดังนั้นสามารถเป็นสิ่งที่ค่อนข้างทำให้มั่นใจได้ว่าสิ่งที่เราได้ตั้งเป้าหมายในปี 2565 ไว้เรามองว่าอยากเห็น Occupancy ที่ประมาณ 90% นั้นสามารถที่จะเป็นไปได้ ทั้งนี้จึงขอเรียนสรุปไว้ตามนี้ในเรื่องของการทำงานและการดำเนินการนโยบายต่างๆ ของเรา

หลังจากนั้น เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดเสนอเรื่องอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณา ประธานฯ จึงได้กล่าวขอบคุณ
ผู้เข้าร่วมประชุมและปิดการประชุม

ปิดประชุมเวลา 11.11 น.

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์



(นายศิวัชร ชมสุวรรณ)

ประธานที่ประชุม